

ABSTRAKSI

Dalam rangka melaksanakan transaksi bisnis properti khususnya rumah susun seperti stand pusat perbelanjaan, maka pemaparan mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), khususnya dalam bentuk perjanjian baku, hubungan hukum diantara masing-masing pihak pada suatu perjanjian tersebut diperhatikan dengan seksama, khususnya mengenai hak dan kewajiban pihak pengembang, pembeli, dan pemerintah. Hal ini sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan, baik di dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW)*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Terdapat pelaku usaha yang ternyata menyisipkan klausula-klausula baku yang dilarang dalam PPJB satuan rumah susun seperti stand pusat perbelanjaan, khususnya yang dipasarkan secara pre project selling. Terdapat beberapa pihak pengembang yang menunjukkan sikap ketidak kooperatifan pada saat disebutkan bahwa survey dilakukan dalam rangka identifikasi klausula baku yang dilarang berdasarkan *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW)*, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Kekuatan hukum dari akta PPJB satuan rumah susun berupa stand-stand pusat perbelanjaan, apa lagi dalam keadaan bangunan pusat perbelanjaan tersebut akan atau sedang dibangun dan dipasarkan secara pre project selling yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam PPJB satuan rumah susun berupa stand-stand pusat perbelanjaan, apa lagi dalam keadaan bangunan pusat perbelanjaan tersebut akan atau sedang dibangun dan dipasarkan secara pre project selling sangat tergantung kepada kekuatan dari PPJB yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Kata Kunci :

**Keabsahan Klausul Baku, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun,
Pre Project Selling, Perlindungan Hukum.**